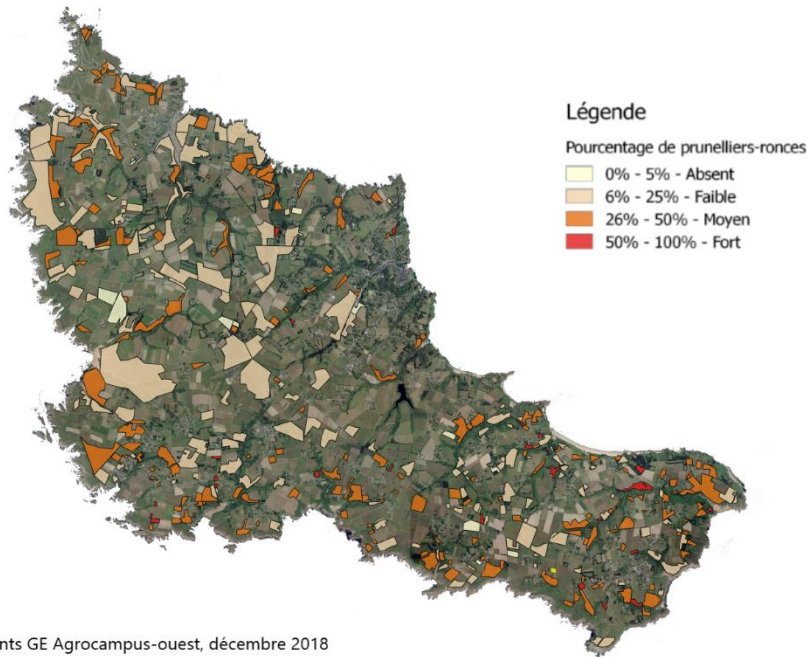


## Espaces colonisés par le mélange prunellier-ronce déterminés par télédétection



Source : étudiants GE Agrocampus-ouest, décembre 2018

### UN INDICATEUR PREOCCUPANT

Des friches se développent même sur les meilleures terres du plateau. En 2019, elles occupent 1585 ha, soit 19% du territoire de l'île ou encore la moitié de la surface de terres exploitées. Le développement de ces friches pose plusieurs problèmes : fermeture des paysages, développement de nuisibles, baisse de la biodiversité, risque d'incendies...

### CONTACTEZ-NOUS

#### CPIE de Belle-Ile-en-mer

Les Glacis  
56360 – LE PALAIS  
**02.97.31.40.15**

#### Clémence GOURLAOUEN

Chargée de mission foncier agricole,  
pour les communes bellilloises

[clemence.gourlaouen@belle-ile-nature.org](mailto:clemence.gourlaouen@belle-ile-nature.org)

Vous êtes **propriétaire d'un terrain en friche** à Belle-Ile et cherchez à le valoriser ?

## VALORISEZ VOS TERRAINS EN SOUTENANT LE PROJET « MON LOPIN DE TERRE » !



Le projet consiste à mettre en œuvre différentes actions sur le foncier, notamment une veille active sur le marché des terres agricoles et la création de réserve foncière communale en associant différents acteurs du territoire dans l'émergence et le fonctionnement d'une structure dédiée à la sensibilisation, l'acquisition et la gestion du foncier agricole. Ce, afin d'assurer sur des espaces abandonnés, le maintien, le développement et la diversification des activités primaires bellilloises.

### NOS OBJECTIFS

#### Prévenir l'enfrichement : maintien et ouverture des milieux

##### 1 CONSOLIDATION ET MAINTIEN DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

En limitant l'existence des accords oraux précaires entre agriculteurs et propriétaires pour ainsi assurer sur le long terme la vocation agricole de terrains que les agriculteurs entretiennent et se voient parfois contraints d'abandonner pour permettre les échanges parcellaires et limiter le morcellement.

##### 2 INSTALLATION ET DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION

En mettant à disposition des porteurs de projet (maraîchers, arboriculteurs, éleveurs ...) des terrains disponibles et défrichables. Pour ainsi permettre à l'agriculture bellilloise de se diversifier, d'approvisionner localement et en productions variées les consommateurs.

## Comment valoriser mon terrain et éviter l'enfrichement avec la mise en location à un agriculteur ?



Prairie en manque d'exploitation (Grand Cosquet, octobre 2018) et parcelles au stade friche de quelques années (Bourhic, octobre 2018)



La signature d'un contrat avec un agriculteur est le moyen de garantir l'entretien et donc la valeur de votre parcelle à long terme. Il existe plusieurs types de contrats pour encadrer les relations entre un propriétaire-bailleur et un locataire-agriculteur.

### La référence est le bail rural

Il sécurise à la fois le propriétaire et l'agriculteur. Il vous permet de mettre en location des biens immeubles ruraux (terres et bâtiments) avec un contrat type de 9 ans minimum et un montant de loyer compris entre des minimas et des maximas fixés par arrêté préfectoral revalorisés chaque année.

Pour protéger votre patrimoine, il est conseillé de rédiger un bail écrit et un état des lieux.

Il est incompressible et reconductible automatiquement sauf si vous avertissez 18 mois à l'avance le preneur pour les motifs suivants : Le non-respect des conditions d'exploitation, la reprise du bien pour son exploitation par vous-même, votre conjoint(e) ou un descendant...

**Si les terres devenaient constructibles**, sous un préavis d'un an, le bail peut être résilié.

### Des contrats de locations plus souples

#### Le bail de petites parcelles

C'est un bail rural simplifié pour prendre en compte les spécificités des petites parcelles. Sa rédaction permet quelques libertés : le prix du loyer est libre, pas de durée minimale et pas de

reconduction automatique ou droit de préemption du locataire (statut de fermage).

Dans le Morbihan, les seuils, fixés par arrêté préfectoral, sont de 50 ares en cultures et prairies, 25 ares en cultures particulières.

#### La Convention de Mise à Disposition (CMD)

La parcelle est mise à disposition de la SAFER en échange d'un loyer annuel. La SAFER se charge de trouver un preneur (agriculteur).

La durée du contrat ne peut pas dépasser 6 ans. Cette CMD est renouvelable une fois si le propriétaire et le locataire donnent leur accord. Soit jusqu'à 12 ans au total.

Il permet, avec une certaine souplesse de gestion, de remettre en lien un propriétaire et un agriculteur pour la gestion de l'exploitation de la parcelle. Cependant, il ne constitue pas une formule pérenne pour installer un agriculteur.

#### Un contrat de prêt gratuit (Commodat)

Le prêt à usage se traduit par un engagement contractuel entre un prêteur (propriétaire) et un emprunteur (exploitant), qui décide ensemble de la durée d'utilisation du bien. La gratuité caractérise ce contrat.

**Si vous souhaitez vendre votre parcelle**, nous pouvons vous mettre relation avec un potentiel acheteur. Certaines communes constituent des réserves foncières de parcelles agricoles pour consolider ou installer des agriculteurs.

## QUE DISENT LES TEXTES ?



Friche au stade arbustif (Grand phare, octobre 2018)

### # MISE EN VALEUR DE TERRES INCULTES

Le Code rural et de la pêche maritime impose à chaque propriétaire de valoriser ses terres (articles L.125-1 à 125-4). S'il est établi que le terrain est manifestement sous exploité depuis plus de trois ans, le propriétaire peut être sommé de mettre en valeur ou de faire exploiter son terrain. Sans réaction de sa part, un titre d'exploitation pourra être accordé à un tiers après avis du préfet.

### # OBLIGATION D'ENTRETIEN POUR MOTIF ENVIRONNEMENTAL

En cas de défaut d'entretien d'un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres de celles-ci, Le Code général des collectivités territoriales (article L.2213-25) permet au maire par arrêté, pour des motifs environnement, de notifier aux propriétaires l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état des terrains après une mise en demeure.

## Mon terrain est-il constructible ?

Le nouveau document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui permet de connaître la constructibilité ou non d'une parcelle, devrait être finalisé fin 2019 pour les quatre communes. Mais, d'ores et déjà, les futurs plans sont consultables en mairie.

Les zones constructibles sont les zones U (Urbaines). Celles qui le deviendront à long terme sont les zones 1AU, 2AU...

Les terres agricoles, en zone A (Agricole), sont exclusivement réservées à l'exploitation agricole. Dans ces zones, les constructions de maisons d'habitation et de bâtiments sont interdites sauf lorsqu'elles sont indispensables au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les zones naturelles, zones N, sont destinées à être protégées. Les constructions y sont impossibles mais, l'exploitation agricole peut aider au maintien en bon état de ces espaces.

A Belle-Île, les zones constructibles sont « limitées » par plusieurs dispositifs réglementaires : Loi Littoral, Sites inscrits ou classés, zones humides...

## Quel prix de vente ou de location du foncier agricole à Belle-Ile ?

Un barème d'estimation des terres agricoles par nature de bien a été établi par le groupe foncier agricole bellilois, la SAFER et les collectivités bellilloises (source SAFER).

# **Terres cultivées** entre 2400 à 4000 euros par hectare,

# **Prairies** entre 1200 et 2400 euros par hectare,

# **Landes** autour de 500 euros par hectare,

# **Bois** autour de 1000 euros par hectare.

Les valeurs estimées ne prennent pas en compte la nature du peuplement forestier, l'état d'enfrichement, les terrains d'agrément et le bâti.

Une parcelle agricole peut **être louée entre 30 et 50 euros par hectare et par an**. Cette mise en bail avec agriculteurs induit l'entretien régulier de la parcelle.